

Consorci urbanístic per al desenvolupament de les Àrees Residencials Estratègiques l'Estrella i Sant Crist de Badalona

Comissió Executiva

Clau: 2025-3

Pressupost: 90.000,00 €, més IVA

PLEC DE PRESCRIPCIONS TÈCNIQUES GENERALS

SISTEMA: PROCEDIMENT OBERT

EXPEDIENT DE TRAMITACIÓ: ORDINÀRIA

Designació del servei. Treballs de tapiat i inhabilitació dels immobles propietat del Consorci urbanístic per al desenvolupament de les Àrees Residencials Estratègiques (AREs) l'Estrella i Sant Crist de Badalona, inclosos en l'àmbit d'actuació de l'ARE Sant Crist.

Localitat: Badalona (àmbit principal)

1.- OBJECTE

L'objecte del servei és el tapiat i inhabilitació dels immobles propietat del Consorci urbanístic per al desenvolupament de les àrees residencials estratègiques l'Estrella i Sant Crist, del terme municipal de Badalona, en virtut de l'execució de l'ARE Sant Crist, al terme municipal de Badalona (en endavant el Consorci). També es contemplarà la possibilitat d'actuar en finques no adquirides i desocupades, si així ho sol·licita i justifica la propietat.

Àmbit de l'ARE del Sant Crist a Badalona:



En aquesta mateixa zona, el Consorci podrà contractar, amb independència d'aquest concurs, amb empreses especialitzades, altres treballs de manteniment que siguin necessaris.

2.- PRESSUPOST

L'import de licitació és de 90.000,00€ (més IVA), sense obligació d'exhaurir el mateix.

Cas de no exhaurir-se el pressupost previst en el termini d'execució, l'adjudicatari no tindrà dret a cap tipus d'indemnització.

El valor estimat del contracte és de 100.000,00 euros més IVA.

Import net licitació	90.000,00€
Pròrroga	10.000,00€
Modificacions 20%	--
Total	100.000,00€

Els preus del contracte són els de **l'annex 1**, aplicant la baixa d'adjudicació a les partides. Cas que les tasques executades no es contemplin a l'annex anterior, es valoraran aplicant els preus unitaris de la base BEDEC en vigor que publica l'ITEC a la web <http://itec.cat/noubedec.c/bedec.aspx> amb següents paràmetres:

- Àmbit de preus: Barcelona
- Àmbit de plecs: Barcelona
- Variació de preus segons el capítol de Demolicions, enderrocs, moviment de terres gestió de residus (veure criteris BEDEC vigents)
- Els preus anteriors són d'execució material i incorporen les despeses indirectes i els treballs necessaris en concepte de seguretat i salut.

La baixa ofertada per l'adjudicatari s'aplicarà sobre els preus de l'annex 1 i sobre els preus unitaris de la base BEDEC anteriorment descrita, i no té repercussió sobre l'import total del contracte.

3.- DESCRIPCIÓ DELS TREBALLS BÀSICS

Les tasques objecte del contracte que es proposa tramitar consisteixen en els treballs de tapiat i inhabilitació dels immobles propietat del Consorci, així com el seu manteniment.

Neteges

- Neteja de deixalles orgàniques.
- Neteja de deixalles banals.
- Neteja i classificació de deixalles reciclables i plàstics.

Obres

- Treballs d'extracció d'aparells sanitaris
- Segellat de les instal·lacions i els desguassos
- Retirada de les cobertes
- Desmuntatge dels envans interiors mantenint l'estabilitat dels murs perimetrals
- Altres treballs per a la banalització d'habitatges a fi d'evitar-ne l'ocupació.
- Altres treballs per evitar la caiguda d'elements de la façana a la via pública
- Treballs d'anivellament de paviments que calgui per treure les aigües enfora
- Tapiats de les obertures dels murs perimetrals del solar
- Tancament dels solars en aquells trams on calgui impedir-ne l'accés.
- Reparació o reforç de tapiats existents i reparació o substitució de portes de ferro
- Segellats impermeabilitzacions i reparacions de mitgeres dels edificis confrontants

En tot cas, en cada actuació es decidirà el tipus d'intervenció i l'abast dels treballs.

Aquesta relació és merament enunciativa i no limitativa, podent-se incloure per part del Consorci altres treballs d'anàloga naturalesa.

4.- TERMINI D'EXECUCIÓ DEL SERVEI I DELS TREBALLS

El termini d'execució del contracte és de 2 anys, prorrogable 1 any més.

El termini d'execució de cada actuació s'acordarà, en cada cas, amb l'empresa adjudicatària.

5.- FUNCIONAMENT DEL SERVEI

5.1 Funcionament ordinari

El Consorci per la seva part, designa com a **persona responsable i persona encarregada de la supervisió tècnica** del contracte:

- Persona responsable:
Francesc López Guardiola, Gerent del Consorci.
- Persona encarregada de la supervisió tècnica:
Maria Puigdefàbregas Serra, arquitecta de la Direcció de Projectes de l'Institut Català del Sòl o, en persona en qui delegui el gerent.

Les actuacions sobre els immobles s'efectuaran a partir de l'**encàrrec puntual** que faci el Consorci a l'empresa adjudicatària amb una **antelació de 48 hores** per tal que aquesta pugui programar amb temps les feines.

A aquests efectes, la supervisora tècnica trametrà a l'adreça de correu electrònic que s'assenyali per part de l'adjudicatària, l'**ordre de la treball** indicant: l'adreça de l'immoble, l'abast de les feines a realitzar i el dia i hora en què està prevista l'actuació.

L'empresa adjudicatària a la vista de l'ordre de treball, trametrà el **pressupost de l'actuació** a la persona encarregada de la supervisió tècnica per al seu **vistiplau** abans que es duguin a terme els treballs, llevat que es tracti d'una actuació d'urgència.

5.2 Actuacions d'urgència

No obstat l'anterior, quan arran d'un intent d'intrusió, s'hagi produït un destapiat de l'entrada o les obertures de l'habitatge, o quan per una altra causa, l'habitatge presenti un **risc d'entrada** o una **situació greu de vulnerabilitat**, caldrà que l'empresa adjudicatària respongui en un **termini màxim de 8 hores** des de l'avís.

Davant la necessitat d'efectuar treballs de caràcter urgent per raó del **perill sobre béns i persones**, l'empresa adjudicatària haurà d'actuar en un **termini màxim de 12 hores**.

S'entén que cal respondre de forma urgent davant de:

- Les fuites que siguin necessàries per restablir la seguretat dels vianants.
- Fuites d'aigua i/o gas o accidents del cablejat elèctric.
- Embassaments d'aigua de pluja o altres imprevistos.
- Elements que es trobin amb perill de despeniment afectant la seguretat
- Reparació o substitució de portes o de tapiats que s'hagin fet malbé en un Intent d'intrusió a la finca, quedant obert l'accés a la mateixa.

5.3 Comunicacions

Les comunicacions, de forma habitual, s'efectuaran per **correu electrònic**, llevat d'aquelles que estiguin relacionades amb incidències que s'hagin de resoldre de forma urgent perquè hi ha risc en la seguretat de l'habitatge (fuites, perills de desprendiments, intents d'ocupació, etc.), que s'hauran de fer en **format telefònic** a efectes de agilitzar la resposta.

5.4 Horaris

Per a qualsevol resolució d'incidència objecte del present contracte, es consideraran treballs en horari laboral normal els realitzats **en dies laborables de 8h a 22h**. L'horari extraordinari serà de 22h a 8h tots els dies laborals, i els dissabtes, diumenges i festius a qualsevol hora.

5.5 Facturació

El contractista facturarà l'import dels treballs realment executats, prèvia acceptació del Consorci.

Els treballs efectuats dins de l'horari extraordinari es poden cobrar fins un 50% més pel que fa a l'import de la mà d'obra.

6.- CONDICIONS GENERALS DEL SERVEI

6.1 Obligacions de l'empresa adjudicatària

- Si l'empresa encarregada dels treballs no seguís aquest procediment previst a l'apartat 5, el Consorci podrà considerar com a no realitzades les operacions comunicades incorrectament i, en conseqüència, no abonar-les.
- Els canvis en la forma d'executar les operacions de manteniment només es podran introduir prèvia aprovació del Consorci.
- L'empresa adjudicatària cedeix amb caràcter exclusiu al Consorci tots els drets d'explotació sobre els treballs que s'elaborin com a objecte de la present contractació, sense límit de temps ni d'àmbit territorial.
- L'empresa adjudicatària no podrà divulgar de forma parcial o total, directa, indirecta o extractada el contingut d'informes, estudis, plànols i/o qualsevol informació relacionada amb el present contracte sense la prèvia autorització del Consorci.
- Si en la visita de control dels treballs, aquest observés que una operació s'ha fet o s'està fent incorrectament, en contradicció amb el plec, llavors podrà considerar no realitzat el treball i, en conseqüència, no abonar-lo.

- En cas d'interferència de serveis existents, el contractista s'encarregarà de demanar, si fos necessari, els projectes de serveis necessaris a la administració o entitat afectada per l'execució dels treballs.
- Els treballs s'hauran de realitzar sense afectar les instal·lacions existents (pals, senyals, tronetes, serveis, etc.). Qualsevol desperfecte o trencament, encara que involuntari, haurà de ser comunicat al Consorci i reparat d'immediat per l'empresa encarregada dels treballs, les despeses de les quals seran a càrrec del contractista.
- Els residus producte de qualsevol operació prevista, hauran de ser gestionats d'acord amb la legislació vigent sobre residus, ja que els preus unitaris inclouen aquestes operacions de retirada o d'eliminació de residus.

6.2 Responsabilitat general de l'empresa adjudicatària

L'empresa adjudicària és responsable de l'execució dels treballs, segons les condicions establertes en el contracte i en els documents annexes. Com a conseqüència, està obligada a la reconstrucció de tot allò que estigui mal executat.

6.3 Mesures d'ordre i seguretat

L'empresa adjudicària del servei resta obligada a adoptar les mesures d'ordre i seguretat necessàries per a la bona i segura execució dels treballs.

En tot cas, l'empresa encarregada dels treballs serà l'única i exclusiva responsable, durant l'execució d'aquests treballs, de tots els accidents o perjudicis que pugui sofrir el seu personal, o dels que causin a d'altres persones o entitats. En conseqüència, l'empresa adjudicatària assumirà totes les responsabilitats annexes al compliment de les lleis i les disposicions sobre accidents de treball.

6.4 Condicions generals d'execució dels treballs

Queda entès, d'una manera general, que els treballs s'executaran d'acord amb la legislació vigent i les normes de bona execució, lliurement apreciades pel Consorci (la persona responsable del contracte o la persona en qui aquesta delegui). El plec de condicions tècniques de l'Institut Tecnològic de la Construcció i les normes vigents d'obligat compliment seran la guia per l'execució dels treballs.

L'empresa adjudicatària notificarà a la supervisora tècnica, en el cas que sigui necessari, a fer el reconeixement de l'execució dels treballs que hagin de quedar amagats o que, a judici de l'empresa adjudicatària, requereixin aquest reconeixement.

6.5 Treballs defectuosos

Quan l'empresa adjudicatària hagi efectuat qualsevol treball que no s'ajusti a les condicions esmentades als apartats anteriors, el Consorci es reserva el dret d'acceptar-ho o rebutjar-ho. Aquest fixarà el preu que cregui just, d'acord amb les diferències que hi haguessin i l'empresa adjudicatària estarà obligada a acceptar aquesta valoració.

6.6 Compliment de les disposicions vigents

Es compliran els requisits vigents per l'emmagatzematge i la utilització d'explosius, carburants, prevenció d'incendis, etc., i s'ajustarà a l'assenyalat al Codi de circulació, Reglament de policia i conservació de carreteres, Reglament electrotècnic de baixa tensió i a totes les disposicions vigents que siguin d'aplicació en aquests treballs que, directa o indirectament, siguin necessaris per al compliment del contracte.

6.7 Indemnitzacions per compte de l'empresa adjudicatària

Particularment, l'empresa adjudicatària, en el cas que sigui necessari, haurà de reparar, al seu càrrec, els serveis públics o privats fets malbé, indemnitzant les persones o propietats que resultin perjudicades. L'adjudicatària adoptarà les mesures necessàries per tal d'evitar la contaminació de rius, llacs i dipòsits d'aigua, així com el medi ambient, per l'acció de combustibles, olis, lligants, fums, etc., i serà responsable dels danys i perjudicis que es puguin causar.

6.8 Despeses a càrrec del contractista

Seràn a càrrec de l'empresa adjudicatària les despeses següents:

- Despeses de lloguer o adquisició de terrenys per a dipòsits de maquinària i material.
- Les despeses de muntatge, conservació i retirada instal·lacions per al subministrament d'aigua i d'energia elèctrica, necessaris per a l'execució dels treballs, així com dels drets, taxes o impostos de presa, comptadors, etc.
- Despeses de reparació dels desperfectes que es produeixin als solars propietat del Consorci durant les ocupacions temporals dels mateixos fins a la finalització del contracte.
- Despeses de permisos o llicències necessàries per a l'execució, en el cas que sigui necessari.
- Despeses d'emmagatzematge de materials.
- Qualsevol altre tipus de despesa no especificada es considerarà inclosa en els preus unitaris convinguts.

6.9 Senyalització dels treballs

L'empresa adjudicatària, cas que sigui necessari per motius de seguretat, està obligada a instal·lar, al seu càrrec, els senyals que calguin, per a indicar l'accés al lloc on s'executen els treballs, la circulació a la zona que hi ocupen i els punts de possible perill, a causa d'aquests treballs, tant a l'esmentada zona, com als límits i rodalies.

6.10 Materials i control de qualitat

Es donarà prioritat als materials reciclats.

Si les procedències dels materials fossin fixades a l'inici dels treballs, l'empresa adjudicatària haurà d'utilitzar, obligatòriament, les esmentades procedències, llevat d'autorització explícita del tècnic competent del Consorci.

L'empresa adjudicatària obtindrà, al seu càrrec, l'autorització per a l'ús de préstecs, anant també, al seu compte, totes les despeses, cànon, indemnitzacions, etc. que es presentin.

L'empresa adjudicatària, en el cas que sigui necessari, notificarà a l'especialista, amb la suficient antelació, les procedències dels materials que es proposa utilitzar, aportant les mostres i les dades necessàries, tant pel que fa a la quantitat, com a la qualitat.

L'empresa adjudicatària estarà obligada, en cas que el Consorci ho consideri oportú, a efectuar els assajos de control de qualitat sobre els materials que empli en un determinat treball, a rebutjar aquests materials si els assajos no són satisfactoris, i a substituir-los per uns altres d'adequats.

6.11 Desviaments provisionals

L'empresa adjudicatària executarà o condicionarà, en el moment oportú, els carrers, camins i accessos provisionals per als desviaments que imposin els treballs, en relació al trànsit general i als accessos dels confrontants, d'acord amb el que es defineix al conveni o amb les instruccions que rebi del tècnic encarregat.

Els materials i les unitats que comporten els esmentats treballs compliran totes les prescripcions d'aquest Plec.

Aquests treballs seran d'abonament, llevat que en el Plec es digui expressament el contrari.

Si aquests desviaments no fossin estrictament necessaris per a l'execució normal dels treballs, a criteri de la supervisora tècnica, no seran d'abonament i, en aquest cas, serà conveniència de l'empresa adjudicatària facilitar o accelerar l'execució dels treballs.

Tampoc seran d'abonament els accessos provisionals o rampes necessaris per al transport dels materials, per a accessos i circulació del personal o visites d'inspecció. Malgrat tot, el contractista haurà de mantenir els esmentats accessos en bones condicions de circulació.

La conservació, durant el termini d'utilització d'aquests camins provisionals, si hi fossin, serà a càrrec de l'empresa adjudicatària.

6.12 Gestió de residus

6.12.1 Marc legal

Durant els treballs, tal i com s'ha descrit anteriorment, es generaran una sèrie de residus que hauran de ser gestionats correctament, amb la finalitat de minimitzar qualsevol impacte sobre l'entorn.

La gestió de residus es farà d'acord amb allò que s'estableixi a la legislació i normativa de desplegament aplicable.

6.12.2 Objectius de la gestió dels residus

Els objectius generals de l'aplicació d'un Pla de gestió de residus consisteixen principalment en:

- Incidir en la cultura del personal que desenvolupa els treballs de conservació i manteniment amb l'objectiu de millorar en la gestió dels residus.
- Planificar i minimitzar el possible impacte ambiental dels residus dels treballs a desenvolupar. En aquest cas els objectius es centraran en la classificació en origen i la correcta gestió externa dels residus.
- Es determinarà la tipologia dels residus generats i els processos de gestió a seguir segons el que estableix el "Catàleg de Residus de Catalunya".

6.12.3. Gestors de residus

Segons les diferents tipologies dels residus obtinguts, el seu destí serà o bé abocador controlat o bé a planta de reciclatge. Aquests gestors es poden buscar a la pàgina web de l'Agència Catalana de Residus: <http://www.arc-cat.net/ca/home.asp> / Instal·lacions de gestió / Residus de la construcció o Residus industrials.

La localització d'abocadors, així com les despeses que comporti llur utilització, seran a càrrec de l'empresa adjudicatària.

Ni el fet que la distància als abocadors sigui més gran que la que es preveu a la hipòtesi feta en la justificació del preu unitari, que s'inclou als annexos, ni l'omissió en l'esmentada justificació de l'operació de transport als abocadors, seran causa suficient per al·legar modificació del preu unitari, o dir que la unitat corresponent no inclou l'esmentada operació de transport a l'abocador, sempre que als documents contractuals es fixi que la unitat inclou el transport a l'abocador.

En el cas d'anar a l'abocador, l'empresa adjudicatària es responsabilitzarà del compliment de les disposicions vigents que facin relació al transport i abocament de materials, autoritzacions i permisos necessaris. Així mateix, es compliran els requisits vigents en matèria de medi ambient.

La supervisora tècnica podrà autoritzar abocaments a les zones baixes de les parcel·les, amb la condició que els productes abocats siguin acceptats prèviament pel responsable del Consorci i siguin estesos i compactats correctament. Les despeses de l'esmentada extensió i compactació dels materials seran a càrrec de l'adjudicatari, ja que es consideren incloses als preus unitaris.

Per altra banda, no es podrà extreure cap tipus de materials de les àrees esmentades al paràgraf anterior, sense l'autorització expressa de la supervisora tècnica.

La destinació i l'ús de qualsevol material que s'extregui, la determinarà el tècnic competent. En cas que es faci sense la seva autorització, serà a càrrec de l'empresa adjudicatària, la reposició del material extret.

6.13 Preus unitaris

Llevat de prescripció expressa en contra d'un document contractual, els preus unitaris inclouen els conceptes següents: subministrament (inclòs drets de patent, cànon d'extracció i altres.), transport, manipulació i utilització de tots els materials usats a l'execució de la corresponent unitat; i les despeses de mà d'obra, maquinària, mitjans auxiliars, eines, instal·lacions, normalment o incidentalment, necessàries per acabar la unitat corresponent.

La descripció de les operacions i materials necessaris per a executar cada treball que conté aquest Plec no és exhaustiva, sinó enunciativa, per a la millor comprensió dels conceptes que comprèn cada unitat. Per això, les operacions o materials no relacionats, però necessaris per a executar cada treball en la seva totalitat, formen part de la unitat i, conseqüentment, es consideren inclosos al preu unitari corresponent.

Els preus unitaris de les bases establertes a l'**annex 1** són d'execució material, no inclouen el 13% de despeses generals ni el 6% de benefici industrial, ni l'IVA corresponent.

6.14 Existència de trànsit durant l'execució dels treballs

L'empresa adjudicatària programarà l'execució, de manera que les interferències siguin mínimes i, si s'escau, construirà els desviaments provisionals que siguin necessaris, sense que això sigui motiu d'increment del preu del contracte.

Les despeses ocasionades pels anteriors conceptes, i per la conservació dels vials de servei esmentats, es consideraran incloses als preus convinguts i, en cap moment, podran ser objecte de reclamació. En cas que l'anterior impliqui la necessitat d'executar determinades parts dels treballs per fases, aquestes seran definides per l'especialista i el possible cost addicional es considerarà inclòs als preus unitaris, com a l'apartat anterior.

6.15 Existència de servituds i serveis soterrats

Quan sigui necessari executar determinats treballs, en presència de servituds de qualsevol tipus o de serveis existents que sigui necessari respectar, L'empresa adjudicatària estarà obligada a emprar els mitjans adequats per a la realització d'aquests, de manera que s'eviti la possible interferència i risc de qualsevol tipus.

L'adjudicatària sol·licitarà a les diferents entitats subministradores o propietaris de serveis, plànols de definició de la posició dels esmentats serveis, i els localitzarà, i en el cas que el Consorci ho consideri necessari es descobrirà les canonades de serveis soterrats mitjançant treballs d'execució manual. Les despeses originades o les disminucions de rendiment originades, es consideraran incloses en preus unitaris i no podran ser objecte de reclamació.

6.16 Conservació del medi ambient

L'empresa adjudicatària, en tots els treballs que realitzi, ha d'adoptar les mesures necessàries perquè no es produeixin afeccions al medi ambient.

L'adjudicatària serà la responsable única de les agressions que, en el sentit abans esmentat, i en qualsevol altre difícilment identificable en aquest moment, produeixi al medi ambient, havent de canviar els mitjans i mètodes utilitzats i reparar els danys causats, tot seguint les ordres dels especialistes o dels organismes institucionals competents en la matèria.

6.17 Seguretat i salut

L'empresa adjudicatària està obligada a l'acompliment de les disposicions vigents en matèria laboral, de seguretat social, i de seguretat i higiene en el treball.

L'adjudicatària assumeix de forma única i exclusiva la responsabilitat durant l'execució dels treballs encarregats, dels accidents o perjudicis que pugui patir el personal propi o dels que causin a altres persones o entitats.

En tractar-se d'un contracte de serveis, l'empresa adjudicatària presentarà el Pla de prevenció de riscos laborals dels treballs a realitzar, previ inici del contracte.

L'empresa inclourà un coordinador de seguretat i salut en fase d'execució.

6.18 Responsabilitat

L'empresa adjudicatària executarà el contracte al seu risc i ventura, i estarà obligada a indemnitzar tots els danys i perjudicis que es causin a tercers com a conseqüència de les operacions que requereixi l'execució del contracte, excepte en el cas que els danys siguin ocasionats com a conseqüència immediata i directa d'una ordre del Consorci.

L'adjudicatària és responsable de l'execució dels treballs efectuats segons les condicions establertes en el contracte i les normes de la bona construcció. Per tant, a criteri de la supervisora tècnica, estarà obligada a la reconstrucció de tot allò que estigui mal executat.

L'adjudicatària és responsable, fins que es compleixi el termini de garantia, dels defectes que es puguin advertir en la construcció, tret dels supòsits considerats de força major a l'article 231 del TRLCSP.